

ООО "ТИТАН-ПРОЕКТ"

ТВЕРСКАЯ ОБЛАСТЬ

**Генеральный план
ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ПОСЕЛОК МАКСАТИХА
МАКСАТИХИНСКОГО РАЙОНА**

ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

ГП 0136300002812000120 – ПЗ – 001

г.Тверь, 2013 г.

ООО "ТИТАН-ПРОЕКТ"

ТВЕРСКАЯ ОБЛАСТЬ

**Генеральный план
ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ПОСЕЛОК МАКСАТИХА
МАКСАТИХИНСКОГО РАЙОНА**

ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

ГП 0136300002812000120 – ПЗ – 001

ЗАКАЗЧИКИ: Администрация Максатихинского района Тверской области
ООО Научно-Производственная Фирма "Геоцентр+"

Генпроектировщик: ООО "ТИТАН-ПРОЕКТ"

Директор

А.И. Проненков

Руководитель топографо-геодезического
отдела

А.А. Поярков

г.Тверь, 2013 г.

Состав проекта

Шифр документа	Наименование	Масштаб
	Утверждаемая часть	
ГП 0136300002812000120 – ПЗ – 001	Положение о территориальном планировании городского поселения поселок Максатиха Максатихинского района	
ГП 0136300002812000120 – КМ – 001	Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения	М 1:2 000
ГП 0136300002812000120 – КМ – 002	Карта границ населенных пунктов	М 1:2 000
ГП 0136300002812000120 – КМ – 003	Карта функциональных зон	М 1:2 000
	Материалы по обоснованию	
ОМГП 0136300002812000120 – ПЗ – 001	Материалы по обоснованию Генерального плана городского поселения поселок Максатиха Максатихинского района	
ОМГП 0136300002812000120 – КМ – 001	Карта зон и объектов ЧС	М 1:2 000

Содержание

Введение.....	6
1. Описание целей и задач территориального планирования.....	7
1.1. Цели территориального планирования.....	7
1.2. Задачи, принципы и результаты создания Генерального плана поселения.....	7
2. Описание мероприятий по территориальному планированию и последовательность их выполнения.....	9
2.1. Мероприятия по установлению административных границ Поселения и границ населенных пунктов.....	9
2.2. Мероприятия по развитию жилого фонда Поселения.....	11
2.3. Мероприятия по развитию инженерной инфраструктуры Поселения.....	11
2.3.1. Электроснабжение.....	11
2.3.2. Водоснабжение.....	12
2.3.3. Водоотведение.....	13
2.3.4. Газоснабжение.....	14
2.3.5. Теплоснабжение.....	15
2.3.6. Утилизация отходов.....	15
2.4. Мероприятия по развитию дорожно-транспортной инфраструктуры Поселения.....	17
2.4.1. Автодороги и уличная сеть.....	17
2.4.2. Железнодорожный транспорт.....	17
2.4.3. Водный транспорт.....	18
2.4.4. Воздушный транспорт.....	18
2.4.5. Трубопроводный транспорт.....	18
2.5. Мероприятия по развитию социальной инфраструктуры Поселения.....	19
2.5.1. Образование, культура, спорт.....	19
2.5.2. здравоохранение.....	20
2.5.3. Объекты культа, кладбища.....	20
3. Ограничения использования земельного фонда Поселения.....	22
3.1. Зоны охраны объектов культурного наследия.....	22
3.2. Земли особо охраняемых природных территорий.....	23
3.3. Земли занятые городскими защитными лесами.....	23
3.4. СЗЗ от предприятий и объектов.....	24
3.5. Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы.....	26
3.6. Береговые полосы.....	28
3.7. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения.....	28
3.8. Охранные зоны инженерной и транспортной инфраструктур.....	28
3.9. Зона ограничения нового строительства.....	29
4. Функциональное зонирование территории Поселения.....	30
4.1. Жилые зоны.....	30
4.2. Общественно-деловые зоны.....	30
4.3. Производственные зоны.....	31

4.4. Зоны рекреационного назначения	32
4.5. Зоны специального назначения	32
4.6. Резервные зоны.....	33
5. Порядок реализации генерального плана Поселения.....	34

Введение

Генеральный план городского поселения поселок Максатиха Максатихинского района Тверской области разработан ООО "ТИТАН-ПРОЕКТ" по заказу ООО "НПФ "Геоцентр+" в соответствии с субподрядным контрактом №0136300002812000120 / СУБ-ТО-1 от 15 апреля 2013 г.

Основанием для разработки генерального плана городского поселения поселок Максатиха Максатихинского района Тверской области является муниципальный контракт № 0136300002812000120 от "09" января 2013г., заключенный между ООО "НПФ "Геоцентр+" и Администрацией Максатихинского района Тверской области.

Подготовка проекта генерального плана осуществляется в соответствии с требованиями статей 9, 23-25 Градостроительного Кодекса Российской Федерации и с учетом региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, результатов публичных слушаний по проекту генерального плана, а также с учетом предложений заинтересованных лиц.

В соответствии со статьей 9 Градостроительного Кодекса Российской Федерации территориальное планирование направлено на определение в документах территориального планирования назначения территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Мероприятия по территориальному планированию в генеральном плане городского поселения поселок Максатиха по последовательности их выполнения разделены на два проектных этапа:

- I этап – до 2018 года – 1 очередь
- II этап – с 2018 года до 2033 года – расчетный срок.

В соответствии с Техническим заданием (Приложение №2 к муниципальному контракту):

- электронные картографические материалы выполнены в программных продуктах "Панорама. Карта 2011" и ГИС "MapInfo";
- при разработке проекта использована система координат МСК69;
- генеральный план выполнен на цифровой картографической основе М1:2000, созданной ООО "НПФ "Геоцентр+", 2013 год.

При разработке Генерального плана городского поселения поселок Максатиха были использованы следующие материалы:

- Схема территориального планирования Тверской области, 2012 год.
- Схема территориального планирования Максатихинского муниципального района Тверской области, 2010 год, утверждена Решением Собрании депутатов Максатихинского района № 242 от 15.11.2011.
- Генеральный план поселка Максатиха, 1991 год, не утвержден.
- Программы комплексного социально-экономического развития городского поселения поселок Максатиха.
- Программы комплексного социально-экономического развития Максатихинского района.

1. Описание целей и задач территориального планирования

1.1. Цели территориального планирования

В соответствии с техническим заданием на подготовку проекта "Генеральный план городского поселения поселок Максатиха Максатихинского муниципального района Тверской области" (Приложение 2 к муниципальному контракту), целью подготовки проекта является планирование устойчивого социально-экономического развития городского поселения методами территориального планирования на основе рационального использования земель и их охраны, развития инженерной, транспортной и социальных инфраструктур, охраны природы, защиты территории от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного воздействия, повышение эффективности управления территорией поселения.

1.2. Задачи, принципы и результаты создания Генерального плана поселения

Генеральный план городского поселения поселок Максатиха (далее – Поселение) разрабатывается для решения следующих общих задач:

- определение стратегии развития городского поселения;
- разработка концепции пространственной организации территории городского поселения;
- установления функционального зонирования территории;
- установления градостроительных ограничений;
- определение границ территорий планируемого размещения объектов капитального строительства.

Основные задачи территориального планирования городского поселения поселок Максатиха с учетом концепции социально-экономического развития Поселения в долгосрочной (до 2033 года) перспективе, следующие:

- создание комфортных условий проживания населения поселка за счет повышения качества жизни и уровня занятости населения;
- размещение в поселке центральных социо-культурных объектов районного значения;
- создание условий для качественного развития существующих промышленных предприятий;
- выделение новых территорий под размещение объектов промышленности, требующих организации санитарно-защитных зон в размере до 300 м;
- создание условий для газификации Поселения;
- улучшение существующей уличной сети, повышение связности северной и южной частей Поселения, строительство альтернативных путей проезда грузового автотранспорта через территорию поселка;
- сохранение залесенных территорий в границах Поселения и запрещение градостроительными методами строительства в поселковых лесах;
- решение проблемы опасных для экологии поселения объектов: свалки ТБО и очистных сооружений поселковой системы канализации;
- строительство станций химводоочистки для доведения качества питьевой воды на водозаборах Поселения до соответствия нормам СанПиН;
- развитие Максатихи как районного центра реализации фермерского продукта и сельхозпродукции хозяйств населения. Размещение предприятий по переработке сельхозпродукции на территории поселка;
- создание условий и выделение дополнительных территорий под индивидуальное жилищное строительство;

- решение вопроса расширения территории поселкового кладбища;
- развитие инженерной инфраструктуры поселка.

В соответствии с целями и задачами, разработка Генерального плана поселения проводится в рамках нескольких основных принципов:

1. принцип комплексного развития, который предусматривает взаимосвязанное развитие поселения с другими прилегающими территориями;
2. принцип природно-исторического развития, который предусматривает формирование проектных предложений, исходя из характерных особенностей ландшафта и истории освоения территории;
3. принцип сохранения социально-экономической многоукладности общества предусматривает разработку стратегий социально-экономического развития территорий на основе сбалансированного сосуществования форм и объектов традиционного, индустриального и постиндустриального общества.
4. принцип использования современных технологий предусматривает разработку проектов в оболочке геоинформационной системы (далее ГИС), которая позволяет эффективно связывать разнообразную информацию с конкретной территорией и периодом времени;
5. принцип публичности разработки предусматривает обсуждение проекта с общественностью и в средствах массовой информации.

Результатом создания Генерального плана поселения является комплект документов и электронных материалов, который позволяет:

1. оперативно и эффективно управлять территорией;
2. вести мониторинг и планировать развитие территории за счет использования возможностей геоинформационных систем;
3. эффективно обмениваться информацией в системе государственного управления и отчетности;
4. использовать информацию о поселении для размещения в средствах массовой информации для привлечения инвестиций.

2. Описание мероприятий по территориальному планированию и последовательность их выполнения

2.1. Мероприятия по установлению административных границ Поселения и границ населенных пунктов

Общая площадь городского поселения поселок Максатиха в существующих административных границах составляет 12,505 кв.км.

В состав городского поселения поселок Максатиха входит один населенный пункт поселок городского типа Максатиха (далее пгт Максатиха).

Границы населенного пункта поселок городского типа Максатиха не установлены. Площадь городской черты в границах кадастровых кварталов составляет 11,740 кв.км.

В соответствии со ст.9 Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости" №221-ФЗ от 24.07.07 г. сведения о границах муниципальных образований должны быть внесены в государственный кадастр недвижимости.

В отношении городского поселения поселок Максатиха данное требование не выполнено.

В соответствии с действующим законодательством, разработка генеральных планов поселений ведется в их административных границах.

В генеральном плане городского поселения поселок Максатиха установлена и подлежит утверждению граница населенного пункта пгт Максатиха в пределах кадастровых кварталов населенного пункта пгт Максатиха, в пределах существующей административной границы городского поселения поселок Максатиха, установленной "Законом об установлении границ муниципальных образований, входящих в состав территории муниципального образования Тверской области "Максатихинский район", и наделении их статусом городского, сельского поселения" №36-ЗО от 28.02.2005.

Данная граница отображена на "Карте границ населенных пунктов" Генплана Поселения.

Общая площадь населенного пункта пгт Максатиха в границах, утверждаемых генеральным планом городского поселения поселок Максатиха, составляет 10,8756 кв.км.

Проектом генерального плана Поселения на перспективу предлагается присоединение дополнительных территорий с последующим расширением границ населенного пункта пгт Максатиха. В результате таких преобразований общая площадь городского поселения поселок Максатиха в перспективных административных границах составит 15,854 кв.км. Подробно вопрос о проектируемом расширении границ Поселения и пгт Максатиха изложен в обосновывающих материалах.

Все проектные предложения генерального план Поселения, относящиеся к территориям, выходящим за установленную "Законом об установлении границ муниципальных образований, входящих в состав территории муниципального образования Тверской области "Максатихинский район", и наделении их статусом городского, сельского поселения" №36-ЗО от 28.02.2005 административную границу городского поселения поселок Максатиха не подлежат утверждению и являются элементами перспективной проектной проработки.

С целью обеспечения возможностей по реализации положений генерального плана Поселения в полном объеме, **представительному органу местного самоуправления Максатихинского района необходимо обратиться в Законодательное Собрание Тверской области с законодательной инициативой о внесении изменений в "Закон об установлении границ муниципальных образований, входящих в состав территории муниципального образования Тверской области "Максатихинский район", и наделении их статусом городского, сельского поселения" №36-ЗО от 28.02.2005 с целью изменения административных границ городского поселения поселок Максатиха в соответствии с проектной границей, предложенной в материалах по обоснованию генерального плана Поселения.**

После осуществления процедуры внесения изменений в "Закон об установлении границ муниципальных образований, входящих в состав территории муниципального образования Тверской области "Максатихинский район", и наделении их статусом городского, сельского поселения" №36-ЗО от 28.02.2005 исполнительному органу местного самоуправления Поселения необходимо осуществить процедуру внесения изменений в Генплан Поселения с учетом проектных предложений в отношении изменения границ населенного пункта пгт Максатиха в пределах предварительно измененных административных границ Поселения.

2.2. Мероприятия по развитию жилого фонда Поселения

Для поселка Максатиха перспективным признается индивидуальное жилое строительство, как отвечающее требованиям комфортного и доступного жилья. Соответственно, генеральным планом Поселения предусмотрено развитие жилых зон поселка преимущественно за счет индивидуального жилого строительства. Многоквартирная застройка в границах поселка сохраняется в существующем положении и развивается незначительно. Исключение могут составить проекты комплексной квартальной застройки, включающей жилое и общественно-деловое строительство, в случае обоснования их экономической эффективности для бюджета Поселения.

Необходимо расширить МЦП "Благоустройство придомовых территорий поселка Максатиха" на расчетный срок генерального плана с целью доведения до высокого уровня состояния всех придомовых территорий многоквартирных жилых домов включая обустройство дворов, строительство детских и игровых площадок, озеленение и освещение территории.

Для нового жилищного строительства в генеральном плане Поселения предусмотрены новые участки и территории в составе проектируемых жилых и резервных функциональных зон (см.разделы 4.1, 4.6 Положения).

В части упорядочивания жилищного строительства генеральным планом Поселения предусмотрены следующие проектные мероприятия:

- 1) снос ветхого и аварийного жилья (11 домов / 1203,4 кв.м в индивидуальном жилом фонде; 8 домов / 1064,1 кв.м в многоквартирном жилом фонде). На площадках снесенных жилых домов возможно новое жилищное строительство;
- 2) ограничение нового строительства жилья в зоне подтопления паводковыми водами (см.раздел 3.8 Положения);
- 3) вынос жилья из полосы отвода железной дороги. Общее количество домовладений, выносимых из СЗЗ железной дороги, составит 12 домов ИЖС и 1 многоквартирный жилой дом, расположенный на пл.Вокзальной, д.1. Общая площадь земельных участков связанных с выносимыми из СЗЗ железной дороги домовладениями 2,3 га.

2.3. Мероприятия по развитию инженерной инфраструктуры Поселения

2.3.1. Электроснабжение

Общая схема развития электроснабжения предполагает следующие основные положения и принципы, которых следует придерживаться в части развития электросетей Поселения:

- осуществление присоединения к сетям централизованного электроснабжения новых потребителей;
- обеспечение более полного использования существующих сетей;
- усиление пропускной способности сетей 35-110 кВ;
- ограничение расхода электроэнергии на ее транспортировку;
- реконструкция существующих электрических и трансформаторных подстанций.

В настоящее время мощности энергосистемы Поселения достаточно для обеспечения электроэнергией существующих потребителей.

Учитывая, что большая часть предприятий Поселения либо работает на полную мощность, либо прекратило свое существование, в Поселении создан запас в системе энергоснабжения.

С целью поддержания энергосистемы Поселения в исправном техническом состоянии, Генпланом Поселения на 1 очередь предусмотрено:

- 1) замена существующих трансформаторных подстанций на более мощные;
- 2) постепенная замена проводов уличных электросетей с увеличением диаметра по мере увеличения нагрузок потребителей.

В долгосрочной перспективе до 2033 года можно прогнозировать увеличение нагрузки на электрические сети Поселения, по итогам нового строительства производственных и административных объектов и общего роста энергопотребления хозяйствами и населением, связанного с улучшением социально-экономического положения Поселения.

Учитывая перспективное развитие нового микрорайона "восточный"¹ (расположен в восточной части поселка, южнее ул.Бежецкая) потребуется реконструкция высоковольтных ЛЭП 10 кВ (вынос за пределы проектируемой жилой зоны). Общая протяженность ЛЭП 10 кВ на данном участке, требующих реконструкции, составляет: существующая протяженность (1,4 км), проектная протяженность (1,5 км).

2.3.2. Водоснабжение

Основная задача по развитию системы водоснабжения Поселения заключается в 100% обеспечении населения качественной питьевой водой. Для этого должны проводиться следующие мероприятия:

- реконструкция существующих и строительство новых подземных водозаборов с целью обеспечения водоснабжением всех жилых объектов от сетей водоснабжения, в том числе от водоразборных колонок;
- организация в соответствии с существующими нормами зон санитарной охраны артезианских скважин;
- реконструкция существующих и строительство новых сетей водоснабжения;
- строительство станций химводоочистки воды с целью обеспечения соответствия качества питьевой воды нормам СанПиН;
- инвентаризация водного хозяйства, обеспечение полноценного учета водопотребления, ликвидации утечек, осуществление мер по оплате услуг водоснабжения всеми водопользователями и в полном объеме.

Генеральным планом предусмотрены следующие мероприятия по развитию систем водоснабжения на 1 очередь:

- 1) строительство двух водозаборов, станции водоочистки и сетей водоснабжения для обеспечения питьевой водой вновь формируемого жилого квартала в юго-восточной части поселка. Вариант прокладки сетей и их протяженность уточнить проектом. Проектирование и строительство сетей водоснабжения осуществить в соответствии с нормами СП 31.13330.2012 "Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84* "Водоснабжение. Наружные сети и сооружения";
- 2) строительство станции водоочистки для артезианской скважины по ул.Кооперативной;

¹ Здесь и далее по тексту названия микрорайонов, улиц и др., приведенные в кавычках и с маленькой буквы являются условными (вымышленными) и приведены с целью упрощения описания местоположения объектов. См.также Приложение 2 "Перечень сокращений".

- 3) развитие сетей водоснабжения по жилому кварталу, включающему улицы Железнодорожная, Лесотехническая, Рабочая, Дачная, им.Сергеева с учетом развития жилой застройки в восточном и южном направлении, закольцовка сетей водоснабжения, установка дополнительных пожарных гидрантов. Общая протяженность нового строительства сетей водоснабжения по данному участку (5 200 м), количество устанавливаемых пожарных гидрантов (7 шт.);
- 4) строительство станции водоочистки для артезианской скважины по ул.Василенкова;
- 5) выявление и тампонирование недействующих артезианских скважин бывших организаций и предприятий. Тампонирование артезианских скважин производится в соответствии с проектом. Разработка проектной документации и производство работ по тампонированию производится за счет владельцев артезианских скважин.

На расчетный срок Генпланом предусмотрено 100% обеспечение питьевой водой соответствующей требованиям СанПиН жилых домов и зданий социальной сферы, расположенных на территории Поселения с учетом перспективного строительства.

2.3.3. Водоотведение

Общие задачи по развитию системы водоотведения направлены на 100% обеспечение экологической защиты подземных вод и водотоков от канализационных стоков. Для этого должны проводиться следующие мероприятия:

- строительство новых комплектных групповых автономных сооружений биологической очистки канализационных стоков от индивидуальной жилой застройки;
- реконструкция, находящихся в аварийном состоянии, очистных сооружений с обеспечением полной биологической очистки стоков;
- реконструкция существующих и строительство новых уличных сетей канализации.

Генеральным планом предусмотрены следующие мероприятия по развитию систем водоотведения на 1 очередь:

- 1) полная реконструкция очистных сооружений поселка с целью обеспечения биологической очистки канализационных стоков в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.5.980-00 "Гигиенические требования к охране поверхностных вод";
- 2) строительство канализационной насосной станции при станции водоочистки артезианской скважины по ул.Кооперативной со строительством напорного канализационного коллектора от новой КНС к КНС №3, расположенной на территории ДОКа;
- 3) принять муниципальную целевую программу по строительству системы ливневой канализации. В рамках данной программы провести полевые исследования по оценке степени влияния ливневых стоков на территорию Поселения, осуществить проектирование сетей и очистных сооружений системы ливневой канализации, отвечающей требованиям СанПиН 2.1.5.980-00 "Гигиенические требования к охране поверхностных вод" и СП 32.13330.2012 "Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85 "Канализация. Наружные сети и сооружения".

На расчетный срок Генпланом Поселения предусмотрено:

- 1) обеспечение всех среднеэтажных многоквартирных жилых домов и зданий социальной сферы сетями водоотведения с подключением к существующим сетям водоотведения;
- 2) устройство сетей водоотведения в развивающейся новой зоне индивидуальной жилой застройки на юго-востоке Поселения, обеспечение очистки канализационных стоков посредством установки комплектных групповых автономных сооружений биологической очистки. Под размещение комплектных очистных сооружений предусмотрена коммунальная зона, размещенная между проектируемыми жилой и промышленной зонами. На комплектных очистных сооружениях осуществляется биологическая очистка стоков до уровня,

приемлемого для полива растений. Также очищенная вода может подаваться в водопроводы хозяйственной воды на предприятия промзоны. Станция водоочистки, проектируемая для нужд данного жилого района, также подключается к одной из комплектных установок. Проектирование инженерных сетей вновь создаваемой жилой зоны, в т.ч. выбор конкретных установок по канализации и очистке стоков выполняется отдельным специализированным проектом;

- 3) осуществить строительство сетей и очистных сооружений системы ливневой канализации в соответствии с ранее разработанным проектом;
- 4) строительство канализационной насосной станции КНС №4 на ул.им.Петрова за участком дома №22;
- 5) строительство сетей безнапорной канализации от многоквартирных жилых домов по ул.им.Петрова, ул.им.Смирнова к проектируемой КНС №4; строительство напорного канализационного коллектора от проектируемой КНС №4 до существующей сети городской канализации на ул.Песчаной; подключение к напорному канализационному коллектору многоквартирного жилого фонда по ул.Северной;
- 6) строительство канализационной насосной станции КНС №5 на ул.Садовая напротив центрального теплового пункта;
- 7) строительство сетей безнапорной канализации от многоквартирных жилых домов, расположенных в створе улиц Спортивной и Садовой, к проектируемой КНС №5; строительство напорного канализационного коллектора от проектируемой КНС №5 до существующей сети городской канализации рядом с КНС №3;
- 8) строительство канализационной насосной станции КНС №6 на ул.Нового рядом с гостиницей "Молога".
- 9) строительство сетей безнапорной канализации от гостиницы "Молога" и многоквартирных жилых домов на пл.Свободы к проектируемой КНС №6; строительство напорного канализационного коллектора от проектируемой КНС №6 до существующей сети городской канализации на ул.Колхозной.

2.3.4. Газоснабжение

В соответствии со Схемой территориального планирования Максатихинского района и проектом газификации Максатихинского района (выполнен ОАО "Промгаз") предусмотрено строительство отвода от магистрального газопровода Ухта – Торжок в направлении Бежецк – Максатиха. Газоснабжение Максатихинского района предполагается от проектируемой газораспределительной станции (ГРС), расположенной на восточной окраине пгт Максатиха.

Предполагается, что отвод от магистрального газопровода будет подведен к поселку с востока (со стороны г.Бежецк) в створе между железной дорогой и землями населенного пункта Ривица.

В генеральном плане предложено размещение площадки под строительство ГРС с учетом ее оптимального расположения относительно существующих и проектируемых жилых и промышленных зон.

В соответствии с нормами СНиП 2.05.06-85* "Магистральные трубопроводы", с учетом параметров проектируемого отвода от магистрального газопровода Ухта – Торжок в направлении Бежецк – Максатиха, необходимо организовать: для ГРС "Максатиха" санитарный разрыв в размере 100-125 м, для газопровода охранную зону 50 м и санитарный разрыв 100 м.

Генеральным планом предложено размещение ГРС "Максатиха" у восточной границы поселка (с учетом присоединяемых территорий). Для строительства ГРС предусмотрена площадка с возможностью организовать в соответствии с нормами СНиП 2.05.06-85*

"Магистральные трубопроводы" санитарный разрыв в размере 125 м до проектируемых границ населенного пункта пгт Максатиха и до границ населенного пункта д.Ривица.

На расчетный срок генпланом предусмотрено проектирование и строительство (с привлечением средств собственников газифицируемых объектов) внутрипоселковых сетей газоснабжения с целью 100% обеспечения природным газом жилого фонда, общественных зданий, промышленных объектов.

2.3.5. Теплоснабжение

Генеральным планом на 1 очередь предусмотрено строительство модульной котельной рядом со зданием строящегося ФОК, расположенным на ул.Красноармейской, 58а в районе школы №1. К данной котельной подключаются объекты: корпуса средней школы №1 (№№ объектов на карте генплана 90,97), детский сад (об.70), новостройка ФОК (об.101), школа искусств (об.100), ЦРБ (об.92), родильное отделение, детская консультация, проектируемый многоквартирный жилой дом №55 по улице Пролетарская, перспективная многоквартирная жилая застройка проектируемых жилых зон на пересечении улиц Красноармейской и Санаторной, проектируемое здание крытого бассейна (об.136).

Общие мероприятия по развитию теплоснабжения в Поселении на расчетный срок:

- в целях повышения надежности теплоснабжения и охраны окружающей среды, по мере строительства сетей газоснабжения, необходимо осуществлять перевод существующих котельных на природный газ с установкой современных котлов, имеющих высокий уровень КПД и отвечающих экологическим нормативам;
- в целях предупреждения необоснованных потерь тепла необходимо провести реконструкцию существующих тепловых сетей с заменой теплоизоляции;
- в целях организации коммерческого учета тепловой энергии необходимо осуществлять внедрение тепловых счетчиков у потребителей;
- в отсутствие газоснабжения следует внедрять вместо угля и дров современные виды топлива из торфа и отходов деревообработки (пеллеты);
- основным направлением в части расширения сетей организованного теплоснабжения следует рассматривать строительство объектов малой энергетики с привлечением частного капитала.

2.3.6. Утилизация отходов

Утилизация отходов в Поселении осуществляется на расположенной у юго-западной границы Поселения на территории Зареченского с/п неусовершенствованной свалке ТБО.

Площадь земельного участка занятого свалкой составляет 2,49 га.

В СЗЗ свалки расположена жилая застройка. Срок эксплуатации свалки 11 лет. Оставшийся срок эксплуатации – около 4-х лет.

Глобальным решением проблемы захоронения отходов является строительство нового полигона ТБО. Такая работа ведется в МО Максатихинский район и является системной задачей, решаемой в рамках Схемы территориального планирования Района.

Предполагаемое расположение нового полигона ТБО на северо-восток от поселка Максатиха в Зареченском сельском поселении.

Учитывая, что процесс создания нового полигона ТБО может затянуться на несколько лет, при том, что решение вопроса экологической защиты поселка от пагубного воздействия действующей свалки ТБО является одним из наиболее острых в Поселении, Генеральным планом Поселения на 1 очередь предусмотрено создание временного полигона ТБО на

смежной с существующей свалкой территории с учетом соблюдения СЗЗ полигона относительно жилых зон. СЗЗ полигона ТБО составляет 500 м (п.3.2 СП 2.1.7.1038-01 "Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов твердых бытовых отходов").

Площадь участка, предполагаемого под размещение полигона ТБО, составляет 1,24 га.

Строительство полигона ТБО необходимо выполнить по современным технологиям с учетом соблюдения экологических норм, устройством защиты грунтовых вод и почвы от заражения, устройством систем полива и пожаротушения. Необходимо проанализировать возможность восстановления работоспособности артезианской скважины, расположенной на запад относительно проектируемого полигона ТБО (между поселковыми очистными сооружениями и свалкой) для целей водоснабжения полигона.

Строительство временного полигона ТБО целесообразно осуществить в 2014-2015 гг. По итогам строительства временного полигона ТБО действующую свалку необходимо закрыть и провести мероприятия по ее рекультивации: планировка территории, изоляция свалочного тела, устройство инженерных систем по дегазации свалочного тела, откачке и очистке фильтрата.

Действие временного полигона ТБО прекращается по итогам строительства нового полигона ТБО за пределами поселка Максатиха. При этом по временному полигону ТБО проводятся работы по его рекультивации.

Острой проблемой для Поселения являются существующие несанкционированные свалки бытового мусора.

Проведенный анализ показал, что система сбора мусора на территории Поселения работает неэффективно.

Для борьбы с несанкционированными свалками необходимо проведение следующих мероприятий:

- обустройство мест для приема ТБО у населения с учетом сложившихся мест несанкционированного сброса;
- своевременный вывоз мусора с территории жилой застройки;
- регулярное проведение работ по удалению несанкционированных свалок, привлечение к материальной ответственности физических и юридических лиц, причастных к несанкционированному сбросу мусора;
- регулярные ревизии территорий прилегающих к производственным объектам с целью выявления и жесткого пресечения несанкционированного сброса мусора;
- введение элементов финансового поощрения добровольных бригад, собирающих несанкционированно складированный мусор и транспортирующих его на полигон ТБО (подобно тому, как это происходит в случае сбора металлолома или стеклотары);
- установка информационных стендов на улицах поселка, информирующих население: "ДО МЕСТА СБОРА МУСОРА ... ШАГОВ!".

Помимо перечисленных выше регулярных мероприятий, генеральным планом Поселения на 1 очередь предусмотрено:

- 1) проведение работ по очистке территории Поселения от несанкционированных свалок;
- 2) оборудование дополнительных мест сбора мусора с учетом выявленных мест несанкционированного сброса;
- 3) обеспечение парка мусороборочных машин Поселения нормативным количеством уборочных единиц.

2.4. Мероприятия по развитию дорожно-транспортной инфраструктуры Поселения

2.4.1. Автодороги и уличная сеть

Генеральным планом Поселения предусмотрены следующие мероприятия по развитию уличной сети на 1 очередь:

- 1) срочная реконструкция улиц общим объемом (8,06 км / 54 026 кв.м): пл.Вокзальная, ул.Советская, ул.Железнодорожная, ул.им.Василенкова, ул.Спортивная, ул.Краснослободская, ул.Кооперативная, ул.Лесотехническая, проезды;
- 2) развитие уличной сети микрорайона "розовая дача" в объеме (3,03 км / 21 210 кв.м);
- 3) строительство улиц Звёздная, Взлётная, Молодёжная, Луговая общим объемом (5,8 км / 40 600 кв.м);
- 4) разработка программы реконструкции уличной сети Поселения до 2033 года с учетом мероприятий генерального плана Поселения, предусмотренных на расчетный срок, и перспективного бюджета Поселения.

На расчетный срок Генпланом Поселения предусмотрено:

- 1) строительство тоннеля под железной дорогой в створе улицы Краснослободской с образованием проезда (0,065 км / 455 кв.м) между ул.Железнодорожная и ул.Советская;
- 2) строительство проезда для большегрузного автотранспорта от проезда Строителей до ул.Кооперативная (0,415 км / 2905 кв.м);
- 3) реконструкция проезда Строителей (0,9 км / 6300 кв.м);
- 4) строительство в юго-восточной промзоне комплекса по обслуживанию большегрузного автотранспорта (автостоянка, СТО, АЗС) на площади (1,5 га), организация новой схемы движения большегрузного автотранспорта по территории Поселка;
- 5) строительство продолжения ул.Звёздная до ее пересечения с автодорогой Р85 западнее поселкового кладбища общим объемом (1,0 км / 7000 кв.м);
- 6) развитие уличной сети микрорайона "южный 2" в объеме (4,3 км / 30 100 кв.м).
- 7) строительства уличной сети в проектируемом микрорайоне "восточный" в объеме (2,7 км / 19 000 кв.м);
- 8) реконструкция уличной сети Поселения в соответствии с разработанной муниципальной программой (устройство асфальтового покрытия улиц в жилых зонах).

2.4.2. Железнодорожный транспорт

На территории Поселения расположен один регулируемый железнодорожный переезд для автомобильного транспорта. Мероприятия по данному вопросу изложены в разделе 2.4.1 Положения.

Через железнодорожные пути организовано два пешеходных перехода:

- на площади Свободы;
- в створе ул.им.Василенкова – ул.Советская.

Генеральным планом Поселения предусмотрено на 1 очередь строительство двух пешеходных переходов через железнодорожные пути в районе общежития на ул.Советской и в районе проходной ДОКа.

2.4.3. Водный транспорт

Водный транспорт в Поселении не развит. Реки Поселения не судоходны, поэтому развитие водного транспорта не предполагается.

2.4.4. Воздушный транспорт

На территории Поселения воздушный транспорт не представлен.
Конкретных мероприятий по развитию воздушного транспорта в границах Поселения не предполагается.

2.4.5. Трубопроводный транспорт

На территории Поселения трубопроводный транспорт не представлен.
В перспективе планируется подведение к п.Максатиха отвода от магистрального газопровода Ухта – Торжок со строительством рядом с территорией поселка газораспределительной станции.

Подробно данный вопрос рассмотрен в разделе 2.3.4 Положения.

2.5. Мероприятия по развитию социальной инфраструктуры Поселения

2.5.1. Образование, культура, спорт

Принимая во внимание удаленность микрорайона "Южный" от существующих объектов дошкольного образования, а также с учетом формирования нового жилого микрорайона "южный 2" требуется строительство (1 очередь) детского сада вместимостью 150 чел. Площадка (0,5 га) под строительство детского сада предусмотрена генеральным планом в микрорайоне "Южный".

С учетом расширения жилой застройки Поселения восточнее микрорайона "Южный" необходимо предусмотреть строительство (расчетный срок) детского сада, общеобразовательной школы, учреждения внешкольного образования детей (мощность объектов уточнить проектом по итогам разработки проекта планировки территории жилой зоны). Площадка (3,4 га) под строительство данных объектов предусмотрена севернее проектируемого микрорайона "южный 2".

Проблема отсутствия спортивного зала в МБОУ ДОД ДЮСШ решается за счет строительства ФОКа – спортивного центра с универсальным игровым залом. Предполагаемый год ввода в эксплуатацию – 2013.

Территорию в окружении ФОКа необходимо использовать под размещение универсальных открытых спортивных площадок. Требуется размещение (1 очередь) 2-х универсальных площадок и малых архитектурных форм для физической подготовки и игр детей.

На 2015-2016 гг. планируется начало строительства крытого плавательного бассейна рядом со зданием ФОКа.

В МБОУ ДОД Максатихинская ДШИ необходимо провести (1 очередь) капитальный ремонт теплосистемы.

Здание Районного Дома культуры (пл.Свободы – ул.Железнодорожная) требует дальнейшего капитального ремонта: необходим ремонт фасада (1 очередь).

Максатихинской межпоселенческой центральной библиотеке необходим ремонт крыши, обшивка здания (1 очередь). Требуется пополнение библиотечного фонда.

Краеведческому музею требуется (1 очередь) ремонт кровли, установка противопожарного оборудования, обновление и создание новых экспозиций, приобретение новых витрин.

Важными для Поселения и Района направлениями развития являются туризм, сельское хозяйство, потребительская кооперация, малый бизнес.

Для развития данных направлений необходимо оборудовать выставочный комплекс, в котором организовать экспозиции, подробно и информативно освещающие вопросы:

- достопримечательности и туристические маршруты Района (с указанием контактной информации туристических фирм и районных мест размещения туристов);
- взаимодействие сельхозпроизводителей и хозяйств населения в части реализации продукции: информация об объемах излишков сельскохозяйственной продукции, производимой в личных подворьях граждан и крестьянских (фермерских) хозяйствах, и каналах их реализации;
- сведения о предприятиях, оказывающих услуги населению;
- прочие жизнеутверждающие сведения о жизни Поселения и Района.

Оборудование выставочного центра возможно (временно) на базе Районного Дома культуры, с перспективой постоянного размещения экспозиции на площадях проектируемого многофункционального центра обслуживания населения (МФЦ) (ул.Пролетарская, № объекта на карте генерального плана 43).

Сведения об открытии экспозиций выставочного центра должны присутствовать на информационных стендах всех учреждений Поселения, на вокзалах, на рынке и в ресторане на пл.Свободы. Жители и гости поселка должны быть проинформированы о возможности обмена информацией посредством выставочного центра. Экспозиция выставочного центра будет "работать" при условии ее оперативного и регулярного обновления.

2.5.2. Здравоохранение

Общая характеристика сферы здравоохранения в Поселении: необходимость проведения капитального ремонта объектов здравоохранения, недостаточное оснащение современным диагностическим и лечебным оборудованием, высокая степень изношенности имеющегося оборудования, слабая материально-техническая база учреждений здравоохранения, напряженная кадровая ситуация, связанная с неблагоприятной тенденцией оттока специалистов с высшим медицинским образованием (по состоянию на 01.01.2011 обеспеченность медицинскими кадрами Максатихинской ЦРБ составляла 77,0 %).

Генеральным планом Поселения, в соответствии с "Картой планируемого размещения объектов регионального значения: здравоохранение" в составе СТП Области, предусмотрена реконструкция существующей в пгт Максатиха станции скорой помощи.

По Целевой программе "Модернизация здравоохранения Тверской области на 2011-2012 годы" в отношении Максатихинской ЦРБ предусмотрено:

на 2011 год:

- капитальный ремонт детского отделения (2896,0 тыс. рублей);
- капитальный ремонт родильного отделения (1464,0 тыс. рублей);
- оснащение оборудованием детского отделения (625,0 тыс. рублей);
- оснащение офисов врачей общей практики (1600,0 тыс. рублей);
- приобретение электрокардиографа (80,0 тыс. рублей)

на 2012 год:

- капитальный ремонт детской консультации (446,0 тыс. рублей);
- капитальный ремонт женской консультации (379,0 тыс. рублей);
- приобретение аппарата ультразвуковой диагностики (1000,0 тыс. рублей);
- оснащение офисов врачей общей практики (800,0 тыс. рублей);
- приобретение реанимобиля.

2.5.3. Объекты культа, кладбища

Поселковое кладбище расположено на ул.Бежецкой:

- кладбище южнее ул.Бежецкой – (5,08 га) – **закрывается**;
- кладбище севернее ул.Бежецкой – (5,06 га) – **расширяется** на 43 204 кв.м в направлении на запад.

Современное кладбище Поселения исчерпало свой ресурс.

В качестве временного решения (1 очередь) предусмотрено **расширение кладбища**: выделен земельный участок площадью 43 204 кв.м в кадастровом квартале № 69:20:0070134, граничащий с существующим кладбищем с запада. Общая площадь действующего кладбища с учетом расширения составит 9,38 га СЗЗ нового кладбища сохраняется в размере 100 м.

На расчетный срок предусмотрено **строительство нового межпоселенческого кладбища** на участке площадью 18,42 га, расположенном на присоединяемых к Поселению землях в районе д.Фабрика.

3. Ограничения использования земельного фонда Поселения

3.1. Зоны охраны объектов культурного наследия

В соответствии с Законами №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" и №112-ЗО от 23.12.2009 г. "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Тверской области" в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются:

- зоны охраны объекта культурного наследия;
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности;
- зона охраняемого природного ландшафта.

Использование территорий зон охраны объектов культурного наследия осуществляется в соответствии с Проектами зон охраны объектов культурного наследия, Схемами территориального планирования муниципальных образований, Генеральными планами населенных пунктов.

В границах Поселения расположено семь объектов культурного наследия.

Таблица 3.1.1. Объекты культурного наследия Поселения

№	Категория охраны, № постановления	Местонахождение	Памятники архитектуры	Братские захоронения, обелиски, памятники событий
1.	Р № 310	пгт Максатиха, кладбище		Братская могила советских воинов, умерших от ран в госпиталях
2.	Р № 310	пгт Максатиха, кладбище		Братская могила советских воинов, павших в боях с фашистами
3.	В	пгт Максатиха, ул.Бежецкая – ул.Колхозная	Церковь Всех Святых, 1827 г.	
4.	В	пгт Максатиха, район ж/д вокзала	Здание водоканчки Рыбинско-Бологовской ж/д, 2-ая половина 60-х гг. XIX в.	
5.	В	пгт Максатиха, гражданское кладбище		Могила Героя Советского Союза П.П. Сергеева (1969 г.)
6.	В	пгт Максатиха, гражданское кладбище		Памятник воинам-землякам, погибшим в годы Великой Отечественной войны (1970 г.)
7.	В	пгт Максатиха, на въезде в поселок со стороны В.Волочка		Памятник в честь воинов-земляков, погибших на фронтах Великой Отечественной войны (1980)

Р – объекты культурного наследия регионального значения

В – выявленные объекты культурного наследия

На объекты культурного наследия, расположенные на территории Поселения, **проекты зон охраны не разработаны.**

В генеральном плане Поселения к охранным зонам объектов культурного наследия отнесены следующие территории:

- 0,29 га – Церковь Всех Святых, 1827 г.;
- 0,01 га – Здание водоканчки Рыбинско-Бологовской ж/д, 2-ая половина 60-х гг. XIX в.;
- 1,42 га – Памятник в честь воинов-земляков, погибших на фронтах ВОВ (1980);
- 0,12 га – Братское кладбище (на территории гражданского кладбища).

3.2. Земли особо охраняемых природных территорий

Хозяйственная деятельность в особо охраняемых природных территориях (далее ООПТ) регламентируются *Федеральным законом "Об особо охраняемых природных территориях" от 14.03.95 № 33-ФЗ* и соответствующими Положениями для каждого объекта.

В границах Поселения расположены три ООПТ (на основании Решения Максатихинского районного совета народных депутатов от 25.03.1993 № 23):

- 1) государственный памятник природы регионального значения "Парковая зона, прилегающая к РАЙПО" – 14 га;
- 2) государственный памятник природы регионального значения "Парковая зона, прилегающая к школе №1 и районной больнице" – 38 га;
- 3) государственный памятник природы регионального значения "Парковая зона в центре п.Максатиха" – 3 га.

Сведения о границах ООПТ в Государственном кадастре недвижимости отсутствуют.

На ООПТ, расположенные в границах Поселения Департаментом управления природными ресурсами и охраны окружающей среды Тверской области разработаны, но не утверждены в установленном законом порядке Паспорта, сведения о границах ООПТ в ГКН отсутствуют. В разработанных Паспортах сведения о границах ООПТ отсутствуют.

В генеральном плане Поселения к зонам особоохраняемых объектов отнесены следующие территории:

- 14 га – ООПТ "Парковая зона, прилегающая к РАЙПО";
- 38 га – ООПТ "Парковая зона, прилегающая к школе №1 и районной больнице";
- 4,24 га – ООПТ "Парковая зона в центре п.Максатиха".

С целью недопущения распространения застройки на территории ООПТ необходимо завершить разработку Паспортов, установить и утвердить в установленном законом порядке границы ООПТ, поставить границы ООПТ на кадастровый учет.

3.3. Земли занятые городскими защитными лесами

В отношении защитных лесов, попадающих в границы Поселения, действуют следующие нормы законодательства.

Перевод земель лесного фонда, занятых защитными лесами, или земельных участков в составе таких земель в земли других категорий разрешается в случае установления или изменения границы населенного пункта (ст. 11, Федеральный закон от 21.12.2004 N 172-ФЗ (ред. от 07.06.2013) "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую").

Изменение границ лесопарковых зон, зеленых зон и городских лесов, которое может привести к уменьшению их площади, не допускается (ст. 105, "Лесной кодекс Российской Федерации" от 04.12.2006 N 200-ФЗ (ред. от 28.07.2012)).

В генеральном плане городского поселения поселок Максатиха защитные городские леса, запретные полосы нерестоохраняемых рек, защитные полосы железных и автомобильных дорог сохраняются в неизменном по занимаемой ими площади виде.

С точки зрения зонирования территории защитные леса Поселения находятся в Зоне рекреационного назначения (подзона "Озелененные территории общего пользования"), либо в Зоне специального назначения (подзона "Охранная зона").

3.4. СЗЗ от предприятий и объектов

Нормативные санитарно-защитные зоны предприятий и объектов, основные требования по организации и режимы использования территорий санитарно-защитных зон определены в СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".

Санитарно-защитные зоны не могут рассматриваться как резервные территории предприятий, либо как перспективные территории для развития жилых зон.

Таблица 3.3.1. Санитарно-защитные зоны предприятий и объектов, расположенных и планируемых к расположению в границах Поселения

№ объекта на карте ГП	Наименование промышленного объекта	Статус объекта	СЗЗ, м	Описание границы СЗЗ
1	Промышленная территория "Вторчермет"	сущ	100	проектируемая с учетом расстояния до жилой застройки
2	База РАЙПО	сущ	0	соответствует ограждению территории
3	ТОО "Зеппар", Максатихинское РАЙПО	разруш/ ликвид	0	рекультивация территории
4	Площадка бывшей Типографии п.г.т.Максатихи	сущ	0	соответствует ограждению территории
5	Максатихинский ДОК, мебельный цех	разруш/ ликвид	0	рекультивация территории
6	Максатихинские районные электрические сети	сущ	0	соответствует ограждению территории
7	ТОО "Строитель"	сущ	0	соответствует ограждению территории
8	АОЗТ "Леспромхоз"	сущ	0	соответствует ограждению территории
9	Максатихинская пожарная часть N39	сущ	0	соответствует ограждению территории
10	Производственная база малого предприятия "Агростроймонтаж"	сущ	100	установлена от границ участка
11	Производственная площадка ООО "Стройсервис"	сущ	100	установлена от границ участка
12	Площадка бывшей Максатихинской ткацкой фабрики	сущ	0	соответствует ограждению территории
13	Стоянка для большегрузного транспорта, СТО	проект	100	проектируемая с учетом расстояния до жилой застройки
14	Автотранспортное предприятие	сущ	100	проектируемая с учетом расстояния до жилой застройки
15	Удомельское лесничество	сущ	100	установлена от границ участка
16	Мальшевское ПМК-18	сущ	100	установлена от имеющегося здания
17	Максатихинское ТОО МП "Ремстрой"	разруш/ ликвид	0	рекультивация территории
18	Территория производственно-технического училища №18	сущ	0	рекультивация территории
19	Производственная территория ДОКа	сущ	100	установлена от границ участка
20	Электростанция 110/35/10	сущ	0	соответствует ограждению территории
21	Бойня	недейств/ ликвид	0	рекультивация территории
22	Асфальто-бетонный завод	сущ	300	установлена от границ участка

Положение о территориальном планировании Генерального плана городского поселения поселок
Максатиха Максатихинского района

№ объекта на карте ГП	Наименование промышленного объекта	Статус объекта	СЗЗ, м	Описание границы СЗЗ
23	Государственное унитарное предприятие Максатихинский леспромхоз №1	недейств	100	проектируемая с учетом расстояния до жилой застройки
24	Пожарная хим. Часть	сущ	100	установлена от границ участка
25	База РАЙПО	сущ	100	установлена от границ участка
26	Хлебзавод	сущ	100	установлена от границ участка
27	Максатихинская нефтебаза	разруш/ ликвид	0	рекультивация территории
28	Малое предприятие "Агростроймонтаж"	сущ	100	установлена от границ участка
29	База МОКХ	сущ	100	установлена от границ участка
30	Комбикормовый завод	недейств	100	проектируемая с учетом расстояния до жилой застройки
31	Технический водозабор	недейств	100	проектируемая с учетом расстояния до жилой застройки
32	Максатихинское ДРСУ	сущ	100	установлена от границ участка
33	Межхозяйственный лесхоз	сущ	100	установлена от границ участка
34	Автотранспортное предприятие	сущ	100	установлена от границ участка
35	Акционерное общество "Сельхозтехника"	разруш/ ликвид	0	рекультивация территории
36	Производственная территория акционерного общества закрытого типа "Дорстрой"	сущ	100	установлена от границ участка
37	АЗС	недейств/ восстан	50	установлена от границ участка
38	АЗС	сущ	50	установлена от границ участка
39	АЗС	недейств/ восстан	50	установлена от границ участка
40	Очистные сооружения	сущ	500	установлена от границ участка
41	Производственная база АО "Тверьоблгаз"	сущ	50	установлена от границ участка
42	Кладбище	сущ	100	установлена от границ участка
43	Кладбище	сущ	100	установлена от границ участка
44	Акционерное общество "Агропромхимия"	сущ	100	установлена от границ участка
45	Свалка ТБО	сущ	500	установлена от границ участка
46	Производственная база	вынос	сущ. 300, проект 0	сущ. – установлена от границ участка, проект – рекультивация территории
47	Максатихинский маслодельный завод	сущ	100	установлена от границ участка
48	АОЗТ Леспромхоз "Максатихинский"	разруш	100	проектируемая с учетом расстояния до жилой застройки
49	База "Ранненбург"	сущ	100	проектируемая с учетом расстояния до жилой застройки
50	АО "Максатихинская сельхозтехника"	разруш/ восстан	100	проектируемая с учетом расстояния до жилой застройки
51	ООО фирма "Возрождение"	сущ	100	проектируемая с учетом расстояния до жилой застройки
52	ТОО "Максатихаагропромэнерго"	сущ	0	соответствует ограждению территории
53	Межрайонная государственная льносеменоводческая станция (МГЛС)	разруш/ ликвид	0	рекультивация территории

№ объекта на карте ГП	Наименование промышленного объекта	Статус объекта	СЗЗ, м	Описание границы СЗЗ
54	Производственная база	разруш/ликвид	0	рекультивация территории
55	Кладбище	проект	300	установлена от границ участка
56	Кладбище	проект	50	установлена от границ участка
57	Полигон ТБО	проект	500	установлена от границ участка
58	АЗС	проект	50	установлена от границ участка
59	АЗС	проект	50	установлена от границ участка
60	АЗС	проект	50	установлена от границ участка

3.5. Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы

Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Использование территорий водоохранных зон осуществляется в соответствии с Водным кодексом РФ от 03.06.06 № 74-ФЗ.

В границах водоохранных зон запрещаются:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов, станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
- 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
- 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
- 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах").

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов **при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов** от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. **Под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:**

- 1) централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;
- 2) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;
- 3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и Водного кодекса РФ;
- 4) сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов.

В отношении территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, размещенных в границах водоохранных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к выше перечисленным системам, обеспечивающим охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду.

В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными для водоохранных зон ограничениями запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Границы водоохранных зон и границы прибрежных защитных полос водотоков, расположенных в Поселении, **устанавливаются органами государственной власти Субъекта РФ** в соответствии с "Правилами установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов" (утв. Постановлением Правительства РФ от 10.01.2009 N 17).

Границы водоохранных зон и границы прибрежных защитных полос должны быть установлены на местности, сведения о границах подлежат отражению в государственном водном реестре и ГКН.

В отношении водотоков Поселения границы водоохраных зон и границы прибрежных защитных полос в установленном законом порядке не установлены.

Сведения о нормативных границах водоохраных зон основных водотоков Поселения:

- 1) река Молога – 200 м;
- 2) река Волчина – 200 м;
- 3) река Ривица – 100 м.

На картах генерального плана Поселения указаны ориентировочные границы водоохраных зон водотоков.

3.6. Береговые полосы

Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) **предназначается для общего пользования.**

Использование береговых полос осуществляется в соответствии с *Водным кодексом РФ от 03.06.06 № 74-ФЗ.*

Сведения о размерах береговых полос основных водотоков Поселения:

- 1) река Молога – 20 м;
- 2) река Волчина – 20 м;
- 3) река Ривица – 20 м.

На картах генерального плана Поселения указаны ориентировочные границы береговых полос, т.к. ГКН не содержит сведений о границах водных объектов Поселения.

3.7. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения

Использование территорий в соответствии с *СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны водоснабжения и водопроводов питьевого назначения", СП 31.13330.2012 "Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84* "Водоснабжение. Наружные сети и сооружения".*

В зонах санитарной охраны источников водоснабжения устанавливается режим использования территории, обеспечивающий защиту источников водоснабжения от загрязнения в зависимости от пояса санитарной охраны. Запрещается сброс нечистот, мусора, навоза, промышленных отходов, ядохимикатов и пр.

На территории Поселения расположены три источника питьевого водоснабжения.

Для каждого источника организованы зоны санитарной охраны первого пояса.

Границы первого и второго поясов зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения поселка совпадают и составляют 30 метров.

Границы третьего пояса зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения поселка составляют 300 метров.

В границах третьего пояса расположена жилая и общественно-деловая застройка. Это не противоречит нормам СанПиН 2.1.4.1110-02, но накладывает ряд ограничений, связанных с защитой водоносного горизонта от загрязнения, в том числе: своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

3.8. Охранные зоны инженерной и транспортной инфраструктур

Сведения о нормативных границах охранных (санитарно-защитных) зон инженерной и транспортной инфраструктуры Поселения:

- железнодорожные линии – санитарный разрыв 100 м от оси крайнего

- железнодорожного пути – п.8.20. СП 42.13330.2011²;
- автомобильные дороги общей сети IV категории – санитарный разрыв 50 м от бровки земляного полотна до жилой застройки – п.8.21. СП 42.13330.2011;
- магистральный газопровод – санитарный разрыв 100 м от оси трубопровода с каждой стороны – тб.4* СНиП 2.05.06-85 "Магистральные трубопроводы";
- магистральный газопровод – охранная зона 25 м от оси трубопровода с каждой стороны – Правила охраны магистральных газопроводов;
- линии электропередач высокого напряжения (до 110 кВ включительно) – охранная зона 25 м в каждую сторону от крайнего провода.

3.9. Зона ограничения нового строительства

Основной ЧС природного характера в Поселении является подтопление территории паводковыми водами.

Генпланом установлена зона ограничения нового строительства, связанная с подтоплением территории.

В границах данной зоны любое новое капитальное строительство запрещается.

Существующие жилые и общественно-деловые строения сохраняются. Возможна их реконструкция в границах существующего обреза фундамента.

Существующие производственные строения сносятся, проводится рекультивация территории. На освободившихся площадках размещают объекты рекреационного отдыха жителей поселка без возведения капитальных строений.

В границах установленной зоны ограничения нового строительства, связанной с подтоплением территории возможно новое строительство нежилых объектов при обязательном условии выполнения инженерно-технических мероприятий, связанных с исключением подтопления застраиваемой территории паводковыми водами при одновременном обеспечении защиты паводковых вод от вредного воздействия со стороны вновь построенного объекта. Сведения о соответствующих инженерно-технических мероприятиях (проектная документация) предоставляются собственником предполагаемой к застройке территории до выдачи разрешения на строительство.

²Пунктом 8.20. СП 42.13330.2011 "Актуальная редакция СНиП 2.07.01-89* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" установлено, что жилую застройку необходимо отделять от железных дорог санитарно-защитной зоной шириной 100 м, считая от оси крайнего железнодорожного пути. При размещении железных дорог в выемке или при осуществлении специальных шумозащитных мероприятий, обеспечивающих требования СП 51.13330.2011 "Актуализированная редакция СНиП 23-03-2003 "Защита от шума", ширина санитарно-защитной зоны может быть уменьшена, но не более чем на 50 м. Расстояния от сортировочных станций до жилой застройки принимаются на основе расчета с учетом величины грузооборота, пожаровзрывоопасности перевозимых грузов, а также допустимых уровней шума и вибрации.

В санитарно-защитной зоне, вне полосы отвода железной дороги, допускается размещать автомобильные дороги, гаражи, стоянки автомобилей, склады, учреждения коммунально-бытового назначения. Не менее 50% площади санитарно-защитной зоны должно быть озеленено.

4. Функциональное зонирование территории Поселения

Генеральным планом на территории поселка Максатиха установлены следующие функциональные зоны:

- жилые;
- общественно-деловые;
- производственные, в том числе:
 - размещения производственных объектов;
 - коммунально-складские;
 - инженерной инфраструктуры;
 - транспортной инфраструктуры;
- рекреационного назначения;
- специального назначения;
- резервные.

4.1. Жилые зоны

Жилые зоны предназначены для преимущественного размещения объектов жилого фонда. На территории Поселения в состав жилых зон включены зоны застройки индивидуальными, малоэтажными блокированными, малоэтажными многоквартирными жилыми домами. В составе жилых зон допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) образования, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, приквартирных земельных участков (огородов).

Генеральным планом предполагается сохранение кварталов сложившейся индивидуальной, малоэтажной и среднеэтажной жилой застройки Поселения с учетом возможности их уплотнения и обновления жилищного фонда – сноса ветхих домов и строительства новых.

С целью расширения жилой застройки генеральным планом предполагается расширение границ Поселения. **Размещение новых кварталов жилой застройки** предусмотрено (с учетом проектируемых границ Поселения):

- в юго-восточной части Поселения – общая площадь жилой зоны (44,12 га): проектируется новый микрорайон "южный 2" на базе сформированных улиц Звёздная, Взлётная, Молодёжная, Луговая;
- в юго-восточной части Поселения – общая площадь жилой зоны (8,85 га): проектируется новый микрорайон "восточный" вдоль улицы Бежецкая.

Развитие жилых зон предполагается за счет индивидуального жилищного строительства.

4.2. Общественно-деловые зоны

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, образовательных учреждений, административных, культовых зданий, строений и сооружений, стоянок автомобильного транспорта и других объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан. В перечень объектов недвижимости, разрешенных к размещению в зонах общественно-делового назначения, входят жилые дома, гостиницы, служебные гаражи, объекты социального и коммунально-бытового назначения, объекты, необходимые для осуществления предпринимательской деятельности.

Генеральным планом предусмотрено сохранение всех объектов общественно-делового назначения с формированием на их базе существующих общественно-деловых зон.

Размещения новых общественно-деловых зон предусмотрено на свободных от застройки территориях.

Развитие деловой инфраструктуры центральной части Поселения предусмотрено за счет ликвидации недействующей нефтебазы (1,6 га) и строительства на ее месте торгово-офисного центра.

Метеостанция, расположенная в Поселении, морально устарела, исчерпала свои ресурсы и фактически не выполняет возложенные на нее функции. При этом от метеостанции установлена зона ограничения строительства в радиусе 200 м, что существенно осложняет освоение близлежащих территорий. Генеральным планом Поселения предлагается вынос метеостанции за границы Поселения, а связанный с ней земельный участок (1,0 га) использовать под новую общественно-деловую зону. Вынос метеостанции позволит использовать прилегающие территории под жилищное строительство.

4.3. Производственные зоны

Производственные и коммунально-складские зоны предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов.

Зоны инженерной инфраструктуры предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций энергообеспечения, водоснабжения и очистки стоков, связи, а также включают в себя территории, необходимые для их технического обслуживания и охраны.

Зоны транспортной инфраструктуры предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций внешнего и индивидуального транспорта, а также включают территории, подлежащие благоустройству с учетом технических и эксплуатационных характеристик таких сооружений и коммуникаций.

Зоны размещения промышленных объектов разделены на подзоны с учетом возможностей организации СЗЗ размером до 50 м, до 100 м, до 300 м.

Генеральным планом запланировано развитие производственных и коммунально-складских территорий за счёт структурной и технологической реорганизации существующих объектов и размещения новых.

Сохраняемые с учетом установления новых границ СЗЗ наиболее крупные промышленные зоны:

– юго-восточная промзона – это самая крупная промышленная зона поселка с общей суммарной площадью всех включенных в нее промышленных территорий (48,9 га). К данной зоне примыкает жилая застройка, однако большая часть территории зоны занята брошенными предприятиями, что позволяет либо сократить границы промзоны, либо наложить ограничение по застройке ее территории объектами с учетом соблюдения нормативных СЗЗ. Площадь инвестиционных территорий в границах юго-восточной промзоны составляет (19,7 га). Инвестиционные территории представляют собой заброшенные производственные предприятия с частично развалившимися зданиями. В границах юго-восточной промзоны выделена инвестиционная территория под размещение автостоянки, АЗС и СТО для большегрузного автотранспорта (1,5 га);

– развитие юго-восточной промзоны предусмотрено в восточном направлении между ул.Бежецкая и микрорайоном "розовая дача". Здесь выделяются промышленные зоны: под размещение предприятий с СЗЗ до 100 м (24,1 га) – со стороны ул.Бежецкая; под размещение предприятий с СЗЗ до 50 м (27,3 га) – со стороны микрорайона "розовая дача";

– северо-восточная промзона – включает в себя территорию ДОКа (12,9 га), электроподстанцию (1,65 га), пожарную химчасть (0,45 га), и инвестиционную площадку бывшего леспромхоза (18,4 га);

- промышленная зона у железной дороги площадью (8,3 га), включающая территории хлебозавода, базы вторчермет, базы райпо. К данной зоне присоединяются площади, занятые жилыми домами, расположенными в полосе отвода железной дороги;
- юго-западная промзона – включает территорию ПК "МЛПК" (42,5 га с учетом присоединяемых к Поселению территорий), площадки ДРСУ и автопредприятия суммарной площадью (4,1 га), действующую АЗС (0,7 га), две площадки под размещение АЗС (0,23 га) и (0,3 га), площадку под размещение комплекса придорожного сервиса (1,75 га);
- новая промзона проектируется на присоединяемых к Поселению землях на юго-востоке и включает инвестиционные территории для размещения предприятий с СЗЗ до 300 м – 36,3 га, для размещения предприятий с СЗЗ до 100 м – 9,65 га, для размещения ГРС – 6,85 га, для размещения объектов коммунально-складской инфраструктуры – 6,7 га восточнее микрорайона "южный 2" и 10,1 га юго-восточнее микрорайона "восточный";
- новая промзона проектируется на севере на присоединяемых к Поселению землях восточнее д.Фабрика и включает инвестиционную территорию для размещения предприятий с СЗЗ до 100 м – 8,2 га, промзона расположена в границах СЗЗ проектируемого кладбища.

В северной части поселка на подтопляемой территории предусмотрена ликвидация промышленных площадок недействующих предприятий общей площадью (4,8 га) с последующей рекультивацией земель.

В части упорядочивания развития инженерной инфраструктуры определены участки, на которых расположены составляющие такую инфраструктуру объекты: котельные, водозаборы, ЦТП, КНС. Предусмотрены площадки под размещение станций химводоочистки.

4.4. Зоны рекреационного назначения

Зоны рекреационного назначения на территории Поселения включают зоны, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, пляжами, используемые и предназначенные для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

В составе зон рекреационного назначения выделены зоны особоохраняемых территорий, включающих особоохраняемые природные территории, расположенные в границах поселка Максатиха.

Генеральным планом предусмотрено максимальное сохранение существующих лесов на территории Поселения за счет отнесения их к рекреационным зонам.

К зоне размещения объектов рекреационного строительства отнесена территория, расположенная на берегу р.Молога и прилегающая к поселковой бане, являющаяся традиционным местом отдыха жителей Поселения.

4.5. Зоны специального назначения

Зоны специального назначения предназначены для размещения:

- кладбищ;
- мест складирования и захоронения отходов.

На территориях указанных зон недопустимо размещение объектов, относящихся к основным видам разрешенного использования для других территориальных зон.

К зонам специального назначения отнесены территории занятые объектами истории и культуры.

В составе зон специального назначения выделены охранные зоны, предназначенные для регулирования застройки Поселения. К охранным зонам отнесены территории не пригодные

(не рекомендуемые) для рекреационного использования. Как правило, такие территории отделяют жилую застройку от производственной.

Территории охранных зон частично можно использовать для ведения сельского хозяйства с учетом границ установленных СЗЗ предприятий.

4.6. Резервные зоны

Зоны резервного назначения предназначены для перспективного использования под смешанную (жилую и общественно-деловую) застройку и размещение озелененных территорий общего пользования.

Резервные зоны размещения смешанной (жилой и общественно-деловой) застройки выделены:

- на берегу р. Молога в районе расположения поселковой бани – 1,02 га. Зона выделена на месте бывшего ТОО МП "Ремстрой";
- в створе улиц Советская и Заводская – 1,28 га. Зона выделена на неиспользуемой территории ПУ №18;
- в юго-восточной части поселка между микрорайоном "Южный" и новым микрорайоном "Южный 2" – 29,3 га. Зона выделена на месте существующих огородов. Большая часть зоны находится в охранной зоне от метеорологической станции, соответственно, освоение данной зоны возможно только после выноса метеорологической станции за границы Поселения;
- в северной части Поселения – 42,22 га. Проектируется новый микрорайон на присоединяемых к Поселению землях восточнее д. Фабрика.

Освоение резервных зон размещения смешанной (жилой и общественно-деловой) застройки возможно по итогам разработки и утверждения в установленном законом порядке проектов планировки территории таких зон с последующим внесением изменений в правила землепользования и застройки Поселения.

Резервные зоны размещения озелененных территорий общего пользования выделяются на территориях ликвидируемых производственных объектов. Данные территории предполагаются к рекультивации и размещения на них площадок отдыха населения поселка.

5. Порядок реализации генерального плана Поселения

Порядок реализации документов территориального планирования установлен *статьей 26 Градостроительного Кодекса РФ*.

Реализация генерального плана Поселения осуществляется путем:

- 3) подготовки и утверждения документации по планировке территории в соответствии с генеральным планом Поселения;
- 4) принятия в порядке, установленном законодательством РФ, решений о резервировании земель, об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд, о переводе земель или земельных участков из одной категории в другую;
- 5) создания объектов регионального, местного значения на основании документации по планировке территории.

Реализация генерального плана Поселения осуществляется путем выполнения мероприятий, которые предусмотрены:

- программами, утвержденными местной администрацией Поселения и реализуемыми за счет средств местного бюджета;
- нормативными правовыми актами местной администрации Поселения;
- в установленном местной администрацией Поселения порядке решениями главных распорядителей средств местного бюджета;
- программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры Поселения и инвестиционными программами организаций коммунального комплекса.

Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры Поселения разрабатываются органами местного самоуправления и подлежат утверждению представительными органами местного самоуправления в шестимесячный срок с даты утверждения генерального плана Поселения.

В случае, если программы, реализуемые за счет бюджетных средств, предусматривающие создание объектов федерального, регионального, местного значения, инвестиционные программы субъектов естественных монополий, организаций коммунального комплекса приняты до утверждения генерального плана Поселения и предусматривают создание объектов федерального, регионального, местного значения, подлежащих отображению в документах территориального планирования, но не предусмотренных генеральным планом Поселения, такие программы и решения подлежат в двухмесячный срок с даты утверждения генерального плана Поселения приведению в соответствие с ним.

В случае, если программы, реализуемые за счет бюджетных средств, предусматривающие создание объектов федерального, регионального, местного значения, инвестиционные программы субъектов естественных монополий, организаций коммунального комплекса принимаются после утверждения генерального плана Поселения и предусматривают создание объектов федерального, регионального, местного значения, подлежащих отображению в документах территориального планирования, но не предусмотренных генеральным планом Поселения, в генеральный план Поселения в пятимесячный срок с даты утверждения таких программ и принятия таких решений вносятся соответствующие изменения.